UCHWAŁA NR 390/20

RADY MIASTA TORUNIA

z dnia 14 maja 2020 r.

w sprawie „wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2020 – 2024”.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2020-2024” określa kierunki działania Gminy, których kontynuacja ma na celu:

1. złagodzenie deficytu lokali mieszkalnych i lokali przeznaczanych na najem socjalny;
2. poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy;
3. sprzedaż lokali mieszkalnych;
4. racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
5. stopniowe ograniczanie pomocy Gminy rodzinom, które mogą samodzielnie rozwiązać problemy mieszkaniowe i kierowanie pomocy do gospodarstw domowych o niskich dochodach;
6. porządkowanie stanów prawnych nieruchomości zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611);
2. Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasta Toruń;
3. Zakładzie - należy rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu, ul. Grudziądzka 159 B lub inny podmiot, któremu Gmina powierzy funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy;
4. Dyrektorze - należy przez to rozumieć Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu, ul. Grudziądzka 159 B lub osobę kierującą działalnością innego podmiotu, któremu Gmina powierzy funkcję zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy;
5. Toruńskim TBS - należy przez to rozumieć Toruńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, ul. Watzenrodego 17;
6. programie - należy przez to rozumieć „wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Toruń na lata 2020-2024”;
7. zasadach - należy przez to rozumieć zasady określone w uchwale nr 1129/06 Rady Miasta Torunia z dnia 28 września 2006 r. w sprawie „zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Toruń” (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z 2019 r. poz.1570);
8. lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
9. mieszkaniu chronionym – należy przez to rozumieć mieszkanie chronione określone w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622, 1690, 1818 i 2473);
10. tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy;
11. powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy;
12. gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 9 ustawy;
13. średnim miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
14. Starym Mieście - należy przez to rozumieć obszar ograniczony ulicami: Wały gen. Sikorskiego od Placu Teatralnego, Szumana, Wola Zamkowa, Bulwar Filadelfijski, Aleja Jana Pawła II, Wały gen. Sikorskiego do Placu Teatralnego;
15. ustawie o własności lokali - należy rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532 i 568);
16. katastrofie budowlanej - należy przez to rozumieć katastrofę budowlaną w rozumieniu art. 73 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ( Dz. U z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166, 2170 i z 2020 r. poz.148 i 695) ;
17. GPR – należy przez to rozumieć Gminny Program Rewitalizacji, który stanowi załącznik do uchwały nr 922/18 Rady Miasta Torunia z dnia 6 września 2018 r., zmieniony załącznikiem do uchwały nr 346/20 Rady Miasta Torunia z dnia 27 lutego 2020 r.

Rozdział 2

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

§ 3. 1. Przewiduje się kontynuowanie likwidacji funkcji mieszkalnej w lokalach znajdujących się w obiektach oświatowych.

2. Najemcy lokali, o których mowa w ust. 1 wykwaterowani zostaną, w zależności od sytuacji materialnej, do zasobu mieszkaniowego Gminy zarządzanego przez Zakład lub do zasobu mieszkaniowego Toruńskiego TBS.

§ 4. Przewiduje się kontynuowanie wykwaterowania najemców z lokali znajdujących się na terenie Starego Miasta, przeznaczonych na cele publiczne lub do sprzedaży.

§ 5. 1. Prognozowane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych, lokali przeznaczanych na najem socjalny oraz tymczasowych pomieszczeń przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Razem |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Tymczasowe pomieszczenia | 110 | 15 | 15 | 15 | 15 | 170 |
| 2. | Lokale przeznaczone na najem socjalny1 | 516 | 75 | 72 | 73 | 75 | 811 |
| 3. | Lokale mieszkalne | 271 | 120 | 114 | 120 | 118 | 743 |
| 4. | Razem (poz. 1+2+ 3) | 897 | 210 | 201 | 208 | 208 | 1 724 |

1W tabeli nie sumowano przewidzianych do zapewnienia na mocy wyroków sądowych lokali przeznaczonych na najem socjalny gminnych lokali mieszkalnych. Przeniesienie rodzin do lokali przeznaczonych na najem socjalny uwolni lokale mieszkalne przez nie zajmowane. Według stanu na 31.12.2019 r., w Gminie zarejestrowanych jest 1.280 wyroków o eksmisji z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu i bez tego uprawnienia, w tym 506 z zasobów obcych i 774 z zasobu Gminy. Zakłada się, że w latach 2020-2024 zarejestrowanych zostanie ok. 175 nowych wyroków o eksmisji z innego zasobu niż gminny.

2. Program, w części dotyczącej uzyskania zasobu mieszkaniowego pozwalającego na zaspokojenie potrzeb określonych w ust. 1, realizowany będzie poprzez:

1. wynajmowanie przez Gminę wolnych lokali mieszkalnych od innych właścicieli w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
2. zbywanie nieruchomości w drodze zamiany za nieruchomości lokalowe;
3. kierowanie najemców lokali gminnych oraz osób uprawnionych do zamieszkania w gminie do zasobu mieszkaniowego Toruńskiego TBS;
4. wspólne budownictwo GMT i Toruńskiego TBS przy udziale środków z „Funduszu Dopłat”;
5. budowanie lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie plus” w Toruniu.

3. Planowane do pozyskania lokale mieszkalne, lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Razem |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Lokale mieszkalne uzyskane w wyniku budowy budynków mieszkalnych razem z Toruńskim TBS1 | 120 | 139 | 125 | 130 | 130 | 644 |
| 2. | Lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny uzyskane w wyniku naturalnego ruchu lub inny sposób2 (darowizna, zamiana) | 121 | 122 | 124 | 124 | 124 | 615 |
|  | Razem | 241 | 261 | 249 | 254 | 254 | 1 259 |

1Lokale mieszkalne wybudowane razem z Toruńskim TBS są w zasobie tej spółki, są od niej wynajmowane przez Gminę i wskazywanej najemcom gminnym.

2 Lokale mieszkalne pozyskane z ruchu naturalnego nie zwiększają mieszkaniowego zasobu Gminy, ponieważ są to lokale gminne, które są opuszczone przez dotychczasowych najemców z różnych powodów.

4. Realizacja gminnego budownictwa mieszkaniowego odbywać się będzie w następujących lokalizacjach:

1. ul. Watzenrodego 15 i 15A - 48 lokali,

przewidywany termin zasiedlenia 2020 r.;

1. ul. Poznańska 294E - 72 lokale,

przewidywany termin zasiedlenia 2020 r.;

1. ul. Poznańska 294D - 75 lokali,

przewidywany termin zasiedlenia 2021 r.;

1. ul. Rolnicza 5 i 7 - 64 lokale,

przewidywany termin zasiedlenia: 2021 r.;

1. ul. Poznańska 294C - 75 lokali,

przewidywany termin zasiedlenia 2022 r.;

1. ul. Poznańska 294I - 50 lokali,

przewidywany termin zasiedlenia 2022 r.;

1. planowana jest budowa na osiedlu mieszkaniowym Glinki i osiedlu mieszkaniowym Dębowa Góra łącznie 130 lokali mieszkalnych,

przewidywany termin zasiedlenia 2023 r.;

1. planowana jest budowa na osiedlu mieszkaniowym Glinki i Dębowa Góra łącznie 130 lokali mieszkalnych,

przewidywany termin zasiedlenia 2024 r.;

1. modernizacja budynków przy ul. Rolniczej 9 – 19

100 lokali mieszkalnych,

przewidywany termin realizacji 2021 r. – 2025 r.;

1. modernizacja i remont budynku przy ul. Reja 44,

10 lokali mieszkalnych,

przewidywany termin realizacji 2022 r.;

1. modernizacja budynków przy ul. Włocławskiej 179 i 181,

32 lokale mieszkalne,

przewidywany termin realizacji 2021 r. – 2022 r.

5. Przewidywaną wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Lokale przeznaczone na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia1) |  |  |  |  |  |
|  | 1) liczba | 938 | 963 | 987 | 1 014 | 1 039 |
|  | 2) powierzchnia użytkowa w m2 | 35 034 | 35 909 | 36 749 | 37 694 | 38 569 |
| 2. | Lokale mieszkalne2) |  |  |  |  |  |
|  | 1) liczba | 4 049 | 4 001 | 4 025 | 3 978 | 3 933 |
|  | 2) powierzchnia użytkowa w m2 | 193 179 | 190 779 | 191 979 | 189 629 | 187 379 |

1) Prognozę liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz mieszkalnych oparto o stan zasobu z dnia 31.12.2019 r. Są to szacunki wynikające z zaplanowanych na lata 2020-2024 ubytków i przyrostów lokali, które można było przewidzieć w momencie opracowania programu. Ubytki lokali wynikają z wykwaterowań lokali przeznaczonych między innymi do rozbiórki w związku z inwestycjami gminnymi, złym stanem technicznym i sprzedażą lokali na rzecz najemców lub w przetargu. Przyrost liczby lokali wynika z budowy lokali przez Gminę razem z Toruńskim TBS i przeznaczonych dla najemców wskazywanych przez Gminę.

Liczba lokali przeznaczonych na najem socjalny i tymczasowe pomieszczenia na dzień 31.12.2019 r. wynosi 976, w tym lokali na najem socjalny 916, a tymczasowych pomieszczeń 60.

2) Prognozę opracowano wg stanu na dzień 31.12.2019 r. – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wynosi 4.138 lokali.

§ 6. 1. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego kontynuowany będzie poprzez:

1. przeprowadzanie remontów i modernizacji, w tym w ramach GPR;
2. rozbiórkę budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, w złym stanie technicznym lub których remont jest nieopłacalny;
3. budowę lokali mieszkalnych;
4. adaptację budynków na cele mieszkalne.

2. Planowane efekty do uzyskania w wyniku kontynuacji programu inwestycyjnego i poprawy stanu technicznego zasobu:

1. zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości;
2. zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
3. zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 7. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali wynikają z konieczności:

1. utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania;
2. ochrony zdrowia i życia ludzi w budynku;
3. zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
4. utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynków, a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków - zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej;
5. zapewnienia możliwości racjonalizacji wykorzystania energii poprzez działania termomodernizacyjne.

2. Podstawę sporządzenia planów remontów i modernizacji w szczególności stanowić będą:

1. wyniki okresowych przeglądów budynków określonych w prawie budowlanym;
2. przewidywane remonty lokali zwolnionych w drodze naturalnego ruchu mieszkańców i niezbędne remonty w lokalach zajętych przez najemców;
3. w latach 2020-2024 planuje się rocznie wykonywać około 15 wykwaterowań w związku z koniecznością wykonania remontów;
4. zmiany sposobu ogrzewania w budynkach mająca na celu ochronę środowiska.

§ 8. 1. Planowana wielkość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje określana będzie w ramach środków uzyskiwanych z:

1. czynszów za wynajmowanie lokali mieszkalnych oraz najmu socjalnego lokali;
2. części czynszów za wynajmowanie lokali użytkowych, garaży, reklam itp.;
3. innych źródeł, np. kredyty, dotacje, w tym z Unii Europejskiej w ramach GPR, fundusze specjalne, darowizny itp.

2. Planowane nakłady na remonty i modernizacje budynków mieszkalnych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4

(tys. zł)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. | Remonty, w tym: |  |  |  |  |  |
| 1) budynki gminne oraz lokale, których Gmina jest właścicielem w budynkach wspólnot mieszkaniowych, | 5 000 | 5 100 | 5 200 | 5 250 | 5 300 |
| 2) modernizacje ze środków własnych i Funduszu Dopłat (w tym Reja 44 i osiedle przy ul. Rolniczej) | 1 750 | 1 600 | 2 530 | 1 450 | 1 450 |
| 3) GPR | 2 000 | 8 300 | 0 | 0 | 0 |
| 4) części wspólne, w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały | 2 900 | 2 850 | 2 800 | 2 750 | 2 700 |
| 2. | Oszacowane potrzeby1) | 11 650 | 17 850 | 10 530 | 9 450 | 9 450 |

1. Potrzeby remontowe zostały oszacowane wg stanu na 31.12.2019 r.

3. Najpilniejsze potrzeby wynikające z degradacji budynków zasobu mieszkaniowego Gminy to:

1. remonty pokrycia dachowego,
2. remonty elewacji, balkonów,
3. remonty lokali komunalnych,
4. wymiana stolarki okiennej, drzwiowej,
5. roboty zduńskie.

4. Potrzeby w zakresie realizacji remontów i modernizacji dotyczą:

1. kontynuowania wymiany przestarzałych technicznie instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania;
2. kontynuowania przeprowadzania remontów kapitalnych elewacji oraz docieplenia ścian i wymiany stolarki okiennej;
3. kontynuowania przeprowadzania remontów kapitalnych pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 9. Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i uzyskanych z tego tytułu dochodów przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Razem |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Liczba planowanych do sprzedaży lokali | 85 | 85 | 90 | 95 | 95 | 450 |
| 2. | Wpływy ze sprzedaży w tys. zł | 2 834 | 2 834 | 3 000 | 3 166 | 3 166 | 15 000 |

§ 10. Planowane efekty do uzyskania:

1. dochody do budżetu na poziomie ok. 3 mln zł rocznie;
2. zmniejszenie kosztów utrzymania rozproszonego mieszkaniowego zasobu;
3. zmniejszenie obciążenia Gminy z tytułu składek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości - fundusz remontowy i fundusz eksploatacyjny.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. 1. Stawkę czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o powierzchni do 80 m2 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy odrębnie dla:

1. umów zawartych do 31.07.2002 r.;
2. umów zawartych od 01.08.2002 r.;
3. umów dla lokali wybudowanych po 2013 r. wspólnie przez Toruński TBS oraz Gminę i administrowanych przez Toruński TBS.

2. Stawkę czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80m2 wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się na okres kolejnych 12 miesięcy odrębnie dla:

1. umów zawartych do 31.07.2002 r.;
2. umów zawartych od 01.08.2002 r.

3. Stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 i 2 ustalane są w drodze podwyższenia stawki czynszu, obowiązującej w okresie poprzedzających 12 miesięcy.

4. W lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m2 stawka czynszu określona w ust. 2 nie ma zastosowania, w przypadku gdy:

1. umowa najmu zawierana jest z osobą, której rodzina składa się z co najmniej 6 osób;
2. umowa najmu zawierana jest w wyniku zamiany lokali, dokonanej za zgodą Dyrektora, a liczba uprawnionych do zamieszkania i prowadzących wspólne gospodarstwo wynosi co najmniej 4 osoby;
3. w lokalu zamieszkuje osoba ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

5. Stawki czynszu określonej w ust. 2, nie stosuje się w stosunku do lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 m2, przez czas kiedy spełniona jest jedna z przesłanek określonych w ust. 4.

6. Podwyżka stawek czynszu na podstawie ust. 3 nie ogranicza podwyżki stawek czynszu wynikających z ust. 2 i § 13 ust. 1.

7. Stawka czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego na najem socjalny nie może przekroczyć 50% najniższej stawki obowiązującej w Gminie.

8. Do stawki czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 3, nie mają zastosowania podwyżki i obniżki określone w § 13.

§ 12. 1. Stawki czynszu podlegają podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z tabelą nr 6.

Tabela nr 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| L.p. | Czynnik wpływający na wysokość stawki czynszu | % podwyżki (+) lub obniżki (-) do stawki czynszu |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Lokal mieszkalny o współczesnym standardzie, z łazienką, c.o. i wc | 0 |
| 2. | Lokal mieszkalny wyposażony w c.o. i wc, lecz bez łazienki | - 15 |
| 3. | Lokal mieszkalny z łazienką i wc, lecz bez c.o. | - 15 |
| 4. | Lokal mieszkalny z wc w mieszkaniu, bez c.o. i łazienki | - 20 |
| 5. | Lokal mieszkalny z wc poza mieszkaniem, bez c.o. i łazienki | - 30 |
| 6. | Korzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku | + 10 |
| 7. | Pełnostandardowy lokal mieszkalny: |  |
|  | - w budynku wybudowanym po 1993 r. | +10 |
|  | - w budynku lub w części budynku po modernizacji z pełnym wyposażeniem technicznym | + 10 |
| 8. | Niekorzystne położenie lokalu mieszkalnego w budynku | - 10 |
| 9. | Brak instalacji: |  |
|  | 1) wodno-kanalizacyjnej lub kanalizacyjnej | - 10 |
|  | 2) gazowej lub zainstalowanej kuchni elektrycznej | - 10 |
| 10. | Lokal mieszkalny wspólny | - 10 |
| 11. | Lokal mieszkalny w budynku drewnianym lub z "muru pruskiego" | - 10 |
| 12. | Lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym | - 30 |
| 13. | Lokal mieszkalny w budynku położonym niekorzystnie | -10 |

2. Obniżki wymienione od poz. 2 do poz. 5 tabeli nr 6 mogą być udzielone tylko z jednego tytułu.

3. Podwyżki i obniżki wymienione od poz. 6 do poz. 11 tabeli nr 6 sumuje się odpowiednio do stanu i wyposażenia danego mieszkania.

4. Przy uwzględnieniu obniżki w wysokości 30 % za zły stan techniczny budynku (poz. 12 tabeli nr 6), w którym lokal znajduje się, nie stosuje się podwyżki i obniżki w wysokości 10% za położenie lokalu w budynku (poz. 6 i 8 tabeli nr 6).

5. Przy zbiegu kilku tytułów, o których mowa w ust. 7 pkt 2 stosuje się jedną obniżkę w wysokości 10 %.

6. W przypadku, gdy suma obniżek przekracza 60% stosuje się obniżkę w wysokości 60%, z wyłączeniem lokali mieszkalnych określonych w § 13 ust. 7 pkt 5, dla których stosuje się obniżkę w wysokości 70%.

7. Użyte w tabeli nr 6 pojęcia oznaczają:

1. korzystne usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku oznacza lokal położony na 1 lub 2 piętrze w budynku bez windy;
2. niekorzystne usytuowanie lokalu mieszkalnego w budynku oznacza położenie lokalu w oficynie, na strychu, lokal położony w suterenie;
3. lokal mieszkalny w budynku drewnianym i z "muru pruskiego" oznacza lokal tego typu wybudowany przed 1960 r.;
4. lokal mieszkalny w budynku o złym stanie technicznym oznacza lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki na podstawie decyzji właściwego organu oraz w budynkach przy ul. Grudziądzkiej 56, 64/66 i 72;
5. lokal mieszkalny w budynku położonym niekorzystnie oznacza lokal w budynkach przy: ul. Lipnowskiej 31c, 77 i 126; ul. Nad Zatoką 3 i 4; ul. Port Drzewny 2; ul. Przybyszewskiego 6, ul. Rypińskiej 72 i 74 oraz ul. Stawki Południowe 19.

§ 13. Czynsz naliczony według stawek ustalonych zgodnie z treścią § 12, z uwzględnieniem postanowień § 13, może być obniżony stosownie do zasad ustalonych w odrębnej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 14. 1. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu dokonane zostaną przez Gminę ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje podwyższona zgodnie z tabelą nr 6, w miesiącu następującym po dokonaniu ulepszenia.

2. W przypadku, gdy w czasie trwania stosunku najmu nastąpi, z przyczyn leżących po stronie Gminy, pogorszenie stanu technicznego lub standardu mające wpływ na wysokość czynszu, stawka czynszu zostaje obniżona, zgodnie z tabelą nr 6, w miesiącu następującym po powstaniu pogorszenia.

§ 15. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się także w stosunku do podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami

§ 16. Zarząd i administrację mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład będący zakładem budżetowym, utworzony uchwałą nr 138/91 Rady Miejskiej Torunia z dnia 27 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość wydatków na gospodarkę mieszkaniową Gminy

§ 17. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy będą:

1. budżet miasta;
2. dochody Zakładu;
3. środki podmiotów dostarczających media komunalne (w zakresie budowy infrastruktury technicznej);
4. inne środki: budżet państwa (np. z Funduszu Dopłat wynikającego z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321, z 2019 r. poz. 756 i 1309) kredyty, fundusze specjalne, darowizny, fundusze Unii Europejskiej.

§ 18. Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

(koszty w mln zł)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | RAZEM |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Koszty utrzymania zasobu Gminy  a) koszty eksploatacji (w tym media)  b) koszty remontów i modernizacji\*  c) koszty konserwacji  d) koszty zarządu | 17,35  4,1  0,90  4,15 | 17,45  4,1-4,3  0,95  4,13 | 17,50  4,1-4,4  1, 05  4,11 | 17,55  4,1- 4,5  1,10  4,09 | 17,60  4,1-4,6  1,15  4,07 | 87,45  20,5-21,9  5,15  20,55 |
| RAZEM | 26,5 | 26,63-  26,83 | 26,76-  27,06 | 26,84-27,24 | 26,92-  27,42 | 133,65-  135,05 |
| 2. | Przychody z tytułu czynszów za lokale mieszkalne | 10,60 | 10,80 | 11 00 | 11, 20 | 11,40 | 55,00 |
| 3. | Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych  a) koszty eksploatacji  b) koszty remontów  c) koszty zarządu | 2, 9  2,90  0,34 | 2,75  2,85  0,33 | 2,70  2,80  0,32 | 2,65  2,75  0,31 | 2,60  2,70  0,30 | 13,6  14,00  1,60 |
| RAZEM | 6,14 | 5, 93 | 5,82 | 5,71 | 5,60 | 29,20 |

\*wysokość środków finansowych przeznaczonych na remonty i modernizacje wynikać będzie z przychodów ZGM oraz środków zewnętrznych

§ 19. Niezbędne środki z budżetu miasta i budżetu państwa dla wybudowania planowanej liczby lokali przeznaczonych na najem socjalny oraz lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

w mln. zł

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Treść/rok | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Razem |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Budowa budynków mieszkalnych | 6,7 | 16-19 | 8-10 | 10-12 | 10-12 | 50,7- 59,7 |
| 2. | Propozycja źródeł finansowania :   1. budżet miasta 2. budżet państwa | 4,7  2,0 | 11-13  5-6 | 6-7  2-3 | 7-8  3-4 | 7-8  3-4 | 35,7 – 40,7  15 - 19 |

Rozdział 8

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

§ 20. 1. Kontynuacją działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie m. in.:

1. koordynowanie zamian w sposób pozwalający na zwolnienie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej i przeznaczenie na najem socjalny;
2. przeznaczenie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych na zamienne dla rodzin:
   1. dokonujących zamiany zbyt dużych mieszkań na mniejsze,
   2. wywiązujących się z obowiązków najemcy i chcących polepszyć warunki zamieszkiwania,
   3. wykwaterowywanych z budynków przeznaczonych do zbycia lub rozbiórki w związku z realizacją inwestycji miejskich;
3. wzrost wskazań lokali osobom uprawnionym w zamian za wykonanie w nich remontu;
4. wspieranie najemców w dokonywaniu wzajemnych zamian lokali, polegających na dostosowaniu zamienionych lokali do ich możliwości finansowych;
5. usprawnienie procesu wykonywania remontów lokali, stanowiących pustostany;
6. wpisywanie zadłużonych najemców i byłych najemców do rejestru dłużników;
7. wynajem przez Gminę lokali mieszkalnych od innych podmiotów w celu ich podnajęcia osobom uprawnionym;
8. egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie przez Zakład działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku:
   1. natychmiastowe reagowanie w momencie pojawienia się zaległości czynszowych obejmujących dwa kolejne okresy płatności - przeprowadzanie rozmów z najemcami mających na celu ustalenie sytuacji materialnej i życiowej rodziny oraz określenie sposobów udzielenia pomocy,
   2. udzielania wsparcia w staraniu się o dodatek mieszkaniowy i środki pomocy społecznej,
   3. informowania o możliwości wystąpienia z wnioskiem o udzielenie obniżki czynszu,
   4. kontynuowanie programu odpracowania zadłużenia przez najemców lub byłych najemców,
   5. rozkładanie na raty zadłużenia.

2. W celu kontynuowania remontów budynków i lokali przewiduje się przeznaczenie corocznie niezbędnej liczby lokali mieszkalnych do przekwaterowań najemców.

3. Zakład usprawnia zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez:

1. wdrożenie systemu ewidencji umożliwiającej bieżące rozliczanie poszczególnych nieruchomości;
2. analizę przyczyn różnic pomiędzy przychodami i kosztami dla poszczególnych nieruchomości i podjęcie działań eliminujących straty związane z ich utrzymaniem;
3. wprowadzenie systemu rozliczeń z najemcami za zużyte media gwarantującego pokrycie ponoszonych przez Zakład z tego tytułu kosztów.

Rozdział 9

Korzyści i zagrożenia realizacji programu

§ 21. Przewidywane korzyści z kontynuacji programu:

1. złagodzenie deficytu lokali przeznaczanych na najem socjalny oraz lokali mieszkalnych;
2. poprawa gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
3. dalsze porządkowanie zasad polityki czynszowej;
4. zahamowanie procesu degradacji budynków;
5. stopniowe wykwaterowywanie najemców z lokali znajdujących się na terenie Starego Miasta;
6. stopniowe przywracanie funkcji edukacyjnej w obiektach oświatowych po byłych lokalach mieszkalnych;
7. poprawa standardów zamieszkiwania najemców gminnych poprzez przejście do zasobu TTBS.

§ 22. Przewidywane zagrożenia z realizacji programu:

1. dezaktualizacja potrzeb w okresie 5 lat;
2. zmniejszenie przychodów Zakładu w związku:
   1. z systematycznym zwiększaniem zasobu lokali przeznaczanych na najem socjalny,
   2. ze sprzedażą lokali użytkowych i mieszkalnych,
   3. z odchodzeniem wspólnot mieszkaniowych do innych zarządców,
   4. z rosnącymi kosztami utrzymania i remontu zasobów mieszkaniowych,

Rozdział 10

Wsparcie dla Toruńskiego TBS

§ 23. 1. Gmina, uznając Toruńskie TBS za podmiot wspomagający realizację programu wspierać będzie jego działalność poprzez kontynuowanie:

1. wnoszenia wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych;
2. wnoszenia wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych;
3. realizacji wspólnych inwestycji przy udziale środków z budżetu państwa.

2. Wysokość planowanego dokapitalizowania lub partycypacji określana jest w budżecie miasta i wieloletniej prognozie finansowej.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Torunia

/-/Marcin Czyżniewski